

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

43

Ausgabe 24. Oktober 2019

Inhalt

- 2 Wohngelderhöhung:** Der Deutsche Bundestag hat die Reform zur künftig regelmäßigen Steigerung des durchschnittlichen staatlichen Mietzuschusses verabschiedet.
- 3 Mittelstädte:** Eine neue Studie des BBSR zeigt eine positive Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern auf.
- 4 Quartierskonzepte:** Genossenschaften in Baden-Württemberg tragen wesentlich zu einem guten Klima in der Gesellschaft sowie guten Wohnstandards bei.

Grundsteuerreform beschlossen: Wohnungswirtschaft begrüßt Öffnungs-Möglichkeit für Länder

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 18. Oktober 2019 das Paket zur Reform der Grundsteuer verabschiedet. Zudem haben die Abgeordneten einer Grundgesetzänderung mit der notwendigen Zwei-Drittel-Mehrheit zugestimmt, mit der eine Länderöffnungsklausel abgesichert wird. Durch diese Änderung muss das betreffende Bundesland bei der Nutzung eines eigenen Ländermodells keine zusätzlichen Berechnungen nach dem Bundesmodell für Zwecke des Länderfinanzausgleichs vornehmen.



Foto: Petra Dirschner / pixelio.de

Die Länder können in Zukunft zur Ermittlung der Grundsteuer auf ein einfaches und unbürokratisches Flächenverfahren zurückgreifen.

„Wir begrüßen diese Änderung ausdrücklich, denn sonst hätte den Steuerpflichtigen ein Bürokratierisinn durch zusätzliche Erklärungspflichten gedroht“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Wir bewerten es als sehr hilfreich, dass die Länder nun auch tatsächlich in die Lage versetzt werden, andere Regelungen zur Ermittlung der Grundsteuer treffen zu können. Nun sind die Länder aufgefordert,

sich bei einer Abweichung vom ertragsorientierten Bundesmodell möglichst einheitlich auf ein einfaches und unbürokratisches Flächenverfahren als Alternative zu einigen“, so Gedaschko.

Bedauerlich sei aber, dass es keine inhaltlichen Änderungen mehr am Gesetzentwurf gegeben habe. Der Nachweis und Ansatz tatsächlich niedrigerer Mieten ist

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett beschließt Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes

Das Bundeskabinett hat am 23. Oktober 2019 den vom Bundeswirtschaftsministerium und vom Bundesinnenministerium vorgelegten Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Mit dem Beschluss wird unter anderem das Klimaschutzprogramm umgesetzt, das den Einbau neuer Ölkessel ab 2026 verbietet und eine Überprüfung der Anforderungen im Jahr 2023 vorsieht. *Mehr dazu in der nächsten wi (wi)*

CDU kündigt Verfassungsklage gegen Mietendeckel an

Bauminister Horst Seehofer bezeichnete den am 22. Oktober 2019 verabschiedeten Gesetzentwurf des rot-rot-grünen Senats zum Mietendeckel als völlig falsches Signal. Die CDU im Bundestag hat daher eine Normenkontrollklage vor dem Bundesverfassungsgericht angekündigt, da sie den Entwurf für verfassungswidrig hält. *Mehr dazu auf Seite 3. (wi)*

Mieten im Umland steigen

Die inserierten Mieten in Berlin lagen laut einer Studie des Forschungsinstituts Empirica zuletzt knapp vier Prozent unter ihrem Allzeithoch vor einem Jahr. Auch in anderen Großstädten deute sich eine Stagnation an. Wie das *Handelsblatt* am 23. Oktober 2019 weiter berichtete, treibe das knappe und daher teure Angebot potenzielle Mieter ins Umland und Ausweichstädte wie Schwerin, Flensburg oder Pforzheim, wo die Mieten weiter steigen. *(wi)*



Bundestag ebnet Weg für Wohngelderhöhung

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 18. Oktober 2019 die Wohngeldreform verabschiedet. Damit ist der Weg frei für eine Wohngelderhöhung zum 1. Januar 2020. Künftig steigt das Wohngeld mit den Miet- und Verbraucherpreisen automatisch alle zwei Jahre. Der durchschnittliche staatliche Mietzuschuss für einen Zwei-Personen-Haushalt steigt dadurch von 145 Euro auf 190 Euro im Monat.

Mit der Reform wird eine zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft für mehr bezahlbares Wohnen zugunsten von rund 660.000 Haushalten umgesetzt. „Der Gesetzesentwurf zum Wohngeld ist damit ein wesentlicher Beitrag für mehr Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt“, lobte der Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, **Axel Gedaschko**. Denn Wohngeldempfänger müssen dann nicht mehr zwischen der jährlich angepassten Sozialhilfe sowie Grundsicherung für Arbeitssuchende und dem bislang nicht regelmäßig angepassten Wohngeld hin und her wechseln.

Kritik an fehlender Klimakomponente

„Darüber hinaus brauchen wir beim Wohngeld aber nach wie vor eine Klimakomponente“, forderte Gedaschko. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum beim Wohngeld die Heizkosten strukturell anders berücksichtigt werden als bei den Kosten der Unterkunft (KdU).

Die CDU/CSU-Fraktion begrüßte außerdem, dass die Bundesregierung im Zuge der Umsetzung des Klimaschutzplans 2030 eine weitere, zusätzliche Erhöhung des Wohngeldes um 10 Prozent plant. „Damit sollen bei steigenden Energiepreisen im Zuge

der Beschlüsse des Klimakabinetts soziale Härten vermieden werden“, so der baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag **Kai Wegner**. Eine weitere Neuerung bei der Wohngeldreform ist die Einführung der Mietstufe VII, die den starken regionalen Unterschieden des Mietniveaus innerhalb Deutschlands Rechnung trägt. „Diese Mietstufe erhalten nun Kreise und Gemeinden mit einer Abweichung des Mietniveaus von 35 Prozent und höher gegenüber dem Bundesdurchschnitt“, äußerte der kommunalpolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, **Bernhard Daldrup**, dazu. (burk/zeis) ■

Klimapaket: Steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierungen beschlossen

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 16. Oktober 2019 den vom Bundesfinanzministerium vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer steuerlichen Förderung energetischer Gebäudesanierungen gebilligt. Die Entscheidung ist Teil der Umsetzung der Eckpunkte des Klimaschutzprogramms 2030. Die steuerliche Förderung soll die bestehenden, investiven Förderprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums ergänzen.

„Das ist ein guter Tag für den Klimaschutz im Gebäudesektor“, sagte dazu Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier. „Ich habe mich seit langem für die steuerliche Förderung der Gebäudesanierung stark gemacht und freue mich, dass wir dieses wichtige Vorhaben heute gemeinsam auf den Weg bringen konnten. Steuerliche Anreize sind im Gebäudebestand ein zentrales Instrument und gut sowohl für den Klimaschutz wie auch für das Handwerk und Arbeitsplätze vor Ort.“

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Heizen mit erneuerbaren Energien steuerlich gefördert werden. Dies sind beispielsweise ein Hei-

zungsaustausch, der Einbau neuer Fenster oder die Dämmung von Dächern und Außenwänden. Die Kosten solcher Maßnahmen sollen künftig mit bis zu 20 Prozent über einen Zeitraum von drei Jahren steuerlich in Abzug gebracht werden. Die progressionsunabhängige Ausgestaltung gewährleistet, dass Gebäudebesitzer aller Einkommensklassen von der steuerlichen Förderung profitieren. Voraussetzung ist lediglich, dass es sich bei dem geförderten Gebäude um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Das Gesetz soll bereits für das Steuerjahr 2020 wirksam werden, die Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen könnten also erstmalig mit der Steuererklärung im Jahr 2021 geltend gemacht werden.

Sanierungswillige haben zukünftig die Wahl: entweder schreiben sie Einzelmaßnahmen steuerlich ab, oder sie beantragen Investitionszuschüsse über die etablierten Programme wie das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das Marktanreizprogramm für Wärme aus erneuerbaren Energien und das Heizungsoptimierungsprogramm. In diesen Programmen sieht das vom Kabinett beschlossene Klimaschutzprogramm 2030 weitere Vorteile für Sanierungswillige vor: Investitions- und Tilgungszuschüsse für Einzelmaßnahmen und Komplettsanierungen auf Effizienzhaus-Niveau sollen zukünftig um 10 Prozentpunkte steigen. (geischi) ■

➔ **Weitere Infos finden Sie unter**
<https://bit.ly/2MHuTJB>

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

weiterhin nicht möglich. Damit werden Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete haben. Belastet werden dagegen die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Damit

sind vor allem die Wohnungsbestände der GdW-Mitglieder benachteiligt, da sie die Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland sind. Außerdem ist bedauerlich, dass einzelne Eigentümergruppen durch eine verringerte Grundsteuermesszahl bevorzugt werden sollen, die Kriterien hierfür jedoch völlig willkürlich und unge-

eignet sind. Maßgeblich kann für eine solche Besserstellung nur sein, ob sich die Vermieter sozial verantwortlich verhalten.

Der GdW appelliert an die Bundesländer, die Öffnungsklausel nun zügig zu nutzen, um das einfache Flächenmodell zu nutzen. (burk) ■

Mittelstädte wachsen nicht nur im Süden

Berlin – Eine neue Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) lenkt den Blick auf die 624 Mittelstädte in Deutschland: Sie zeigt, dass sich die Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 in den Städten mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern überwiegend positiv entwickelt hat.

Knapp 30 Prozent der Einwohner Deutschlands leben in Städten mittlerer Größe. Diese bilden damit für viele Menschen den Lebensmittelpunkt. Beliebt sind vor allem große Mittelstädte: Sie wuchsen gemessen an ihrer Bevölkerung zwischen 2011 und 2017 durchschnittlich um 3,2 Prozent. Spitzenwerte liefern Gießen mit einem Plus von 14,8 Prozent, Böblingen mit 10,8 Prozent und Landshut mit einem Anstieg um 10,8 Prozent. Besonders häufig vertreten sind unter den Top 20 südlich gelegene große Mittelstädte. Viele kleine Mittelstädte zeigen aber ebenfalls eine positive Dynamik – im Schnitt lag das Wachstum hier bei 2,6 Prozent. Sie können Metropolen mit überhitzten Wohnungsmärkten entlasten.

Speziell Mittelstädte mit größeren Hochschulen wirken besonders für junge Menschen anziehend. So gibt es neun westdeutsche Hochschulstädte unter den Top 20 der Mittelstädte, die zwischen 2011 und 2017 den stärksten Zuwachs junger Menschen zu verzeichnen hatten. In Kleve und Gießen erhöhte sich der Anteil der 18- bis 30-Jährigen zwischen 2011 und 2017 am deutlichsten, um jeweils mehr als drei Prozent. Außerdem sind Mittelstädte – besonders im Umland der größten deutschen Städte – für Ruhestandwanderer attraktiv, also für den relativ kleinen Anteil der über 50-Jährigen, die noch einmal umziehen. Kommunen können und müssen das Bevölkerungswachstum steuern. Wie sie

unter unterschiedlichen Bedingungen dabei Innenentwicklung betreiben, veranschaulichen die Fallbeispiele Celle und Konstanz. Die BBSR-Analyse zeigt, wie Mittelstädte dabei vorgehen und auf eine qualitätvolle, kompakte und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung hinwirken können. Gleichzeitig müssen sie sich mit den Herausforderungen der Innenentwicklung wie hohen Bodenpreisen auseinandersetzen und unterschiedliche Ansprüche von Wohnen, Gewerbe, Stadtgrün und Infrastruktur miteinander vereinbaren. Die Studie ergänzt Forschungsarbeiten des BBSR zur Entwicklung von Klein-, Mittel- und Großstädten in Deutschland.

(schl) ■

➔ **Interessierte können die Veröffentlichung „Bevölkerungsdynamik und Innenentwicklung in Mittelstädten“ kostenfrei per E-Mail an gabriele.bohm@bbr.bund.de anfordern. Eine elektronische Version finden Sie unter www.bbsr.bund.de**

LANDESPOLITIK

Berliner Senat beschließt Gesetzentwurf zum Mietendeckel

Berlin – Der Berliner Senat hat am 22. Oktober 2019 auf Vorlage von Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, beschlossen, dem Rat der Bürgermeister den Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ vorzulegen.

Das Gesetz gilt für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen. Ausgenommen sind neben Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch solche, für die Mittel öffentlicher Haushalte zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen, sowie Wohnheime, Trägerwohnen und Neubau ab 2014. Der Gesetzentwurf umfasst unter anderem eine öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten durch ein Landesgesetz, welches das Abgeordnetenhaus von Berlin noch beschließen muss. Es soll ein Mietstopp für fünf Jahre eingeführt werden.

Ab 2022 wird die Möglichkeit einer Anpassung von 1,3 Prozent pro Jahr geschaffen. Zur Festlegung der Mietobergrenzen wurden die Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben. Außerdem sieht der Gesetzentwurf vor, dass bei der Wiedervermietung von Wohnungen höchstens die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden darf. Liegt diese Vormiete über der Mietobergrenze, muss sie laut dem Entwurf gekappt werden.

Der Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft, **Axel Gedaschko**,

hält den Mietendeckel für den eindeutig falschen Weg, um die Wohnraumknappheit in Berlin zu bekämpfen: „Was wir wirklich brauchen, sind Anreize für mehr Wohnungsbau, um den Wohnungsmarkt auszugleichen und eine angemessene Regulierung für die schwarzen Schafe, die nicht im Sinne der nachhaltigen und sozialen Wohnungswirtschaft agieren. Der Mietendeckel bewirkt all dies nicht, er führt im Ergebnis dazu, dass durch geringere Investitionsmöglichkeiten das Erreichen der Klimaziele im Wohngebäudebestand in weitere Ferne rückt und weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung in weiten Teilen unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben.“

Verbände, Organisationen und Unternehmen aus der Berliner Bau- und Immobilienbranche üben zudem in einem offenen Brief an den Senat deutliche Kritik an den Plänen zum Mietendeckel. In dem online veröffentlichten Brief warnen die Unterzeichner vor weitreichenden negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft. Der Mietendeckel werde zu weniger Neubauten, weniger Modernisierung, Arbeitsplatzverlusten und Steuerrückgängen führen, so **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

„Der heute vom Berliner Senat beschlossene Mietendeckel ist verfassungswidrig“, sagte **Elisabeth Winkelmeier-Becker**, rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag. „Der Bund hat die Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht und damit für das Mietrecht. Da der Bund bereits das Mietrecht geregelt hat, kann nicht jedes Land eigene Regelungen hierzu erlassen. Unabhängig davon wäre ein solches Gesetz völlig unvernünftig und kontraproduktiv. Künftig würde es sich für niemanden mehr lohnen, Wohnungen zu modernisieren und in Stand zu halten. Berlin sollte sich lieber um Wohnungsneubau kümmern, als sich mit verfassungswidrigen Gesetzen aufzuhalten“, so Winkelmeier-Becker. „Mit dem heutigen Beschluss setzt sich der rot-rot-grüne Senat über die massiven Zweifel an der Verfassungsgemäßheit des Mietendeckels hinweg“, fügte der zuständige Berichterstatter Dr. **Jan-Marco Luczak** hinzu. „Sogar ein von der Senatskanzlei selbst in Auftrag gegebenes Gutachten wird ignoriert. Damit zerstört R2G das Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit politischen Handelns – das ist fatal.“ (zeis) ■

➔ **Weitere Infos zum geplanten Mietendeckel finden Sie unter <https://bit.ly/2Pkar2X>, den offenen Brief an den Senat unter <https://bit.ly/355bKMI>**

Wohnungsbaugenossenschaften können Quartier: Sie bieten gleichermaßen Wohn- und Begegnungsraum sowie Betreuung im Stadtteil

Stuttgart – Die baden-württembergische Wirtschafts- und Bauministerin Nicole Hoffmeister-Kraut besuchte am 14. Oktober 2019 gemeinsam mit weiteren Vertretern der dortigen Wohnraum-Allianz den Stuttgarter Stadtteil Giebel. Dabei betonte sie, wie wichtig Genossenschaften für die Entwicklung von Quartieren seien. „Genossenschaften sind auch für die Zukunft ein Erfolgsmodell, denn sie tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft sowie guten Wohnstandards und intakten Städten und Gemeinden bei“, so Hoffmeister-Kraut. Das Quartier erfährt eine Aufwertung, seit die Baugenossenschaft Neues Heim dort nicht nur den Wohnungsbestand erneuert, sondern auch ein eigenes Quartierskonzept umsetzt. „Genossenschaften können mehr als Bauen und Vermieten, sie können Quartier“, lautete die Kernaussage, die mehrere Wohnungsbaugenossenschaften der Ministerin vor Ort mitgaben.



Rüdiger Maier (Baugenossenschaft Neues Heim), Baden-Württembergs Bauministerin Nicole Hoffmeister-Kraut, Dr. Iris Beuerle (vbw) und der Landtagsabgeordnete Tobias Wald (CDU) (v.l.)

168 Wohnungsbaugenossenschaften gibt es in Baden-Württemberg, 19 von ihnen haben ihren Sitz in Stuttgart. Sie bieten ihren Mitgliedern guten und sicheren Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen an – und das ein Leben lang. Insgesamt bewirtschaften sie rund 146.000 Wohnungen im Land, in Stuttgart sind es über 32.000 Wohnungen. Das ist ihre Kernkompetenz. „Gepägt durch ihre Rechtsform, übernehmen sie als Bauherren, Vermieter, Verwalter und Mitgestalter der Quartiere und Städte eine immer größere Verantwortung für das Zusammenleben in den Stadtteilen“, sagte Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw). Die satzungsgemäß vorgegebene Mitgliederförderung, die vor allem die Versorgung mit Wohnraum beinhaltet, wird mittlerweile viel weiter gesehen. Sie umfasst auch Angebote für die Nachbarschaft und das Wohnen. Davon profitieren die rund 40.000 Genossenschaftsmitglieder in Stuttgart.

In Giebel hat die Baugenossenschaft Neues Heim die alten Bestandsgebäude in der Mittenfeldstraße Schritt für Schritt rückgebaut und durch neue, energetisch moderne und barrierefrei erschlossene Gebäude ersetzt. Ein Baufeld mit 157 Wohnungen ist bereits fertig, der zweite Projektteil mit weiteren 178 Wohnungen befindet sich gerade in der Umsetzung. In diesen

investiert die Baugenossenschaft nochmals rund 35 Millionen Euro. „Unsere Mieter sind gleichzeitig Mitglieder. Sie haben ein Dauernutzungsrecht, eine Stimme in der Mitgliederversammlung und einen guten Draht zu uns“, sagte Rüdiger Maier, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Neues Heim.

Das Neue Heim setzt im Sinne der Mitglieder nicht nur auf die Bestandserneuerung, sondern auch auf ein eigenes Quartierskonzept. Zu diesem Konzept zählen sozialer Wohnraum, eine senioren- und behindertengerechte Infrastruktur und Räume der Begegnung. Die Baugenossenschaft bietet dafür barrierefreie sowie geförderte Wohnungen, das Angebot eines Pflegezimmers für ambulante Pflegefälle im Quartier, die Räumlichkeiten für eine Hausarztpraxis sowie Wohnraum für zwei integrative Behindertenwohngemeinschaften der Diakonie. Derzeit stellt das Unternehmen außerdem Wohnungen für „Junges Wohnen“ mit temporären Mietverhältnissen zur Verfügung. Im Quartier Giebel trifft sich daher Jung und Alt – und darunter sowohl gesunde als auch eingeschränkte

und kranke Menschen, die hier eine Heimat gefunden haben. Bis 2023 sollen im dritten Bauabschnitt zudem zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften in Giebel ein Zuhause finden. „Der Schlüssel für gute Nachbarschaften liegt nicht nur in attraktiven, lebenswerten und bezahlbaren Wohnungen, sondern vor allem auch in sozialen vielfältigen Quartiersangeboten und in Räumen, die Begegnung ermöglichen, wie zum Beispiel dem gemeinsam mit weiteren Genossenschaften genutzten Wohncafé“, so Maier.

Die Stuttgarter Baugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern und Wohnungsnutzern aber noch viel mehr: im sozialen Bereich beispielsweise Nachbarschaftstreffs und Mietercafés, Mehrgenerationen- und Senioren-WGs, Pflegewohnungen und Versorgungssicherheit, Quartiersbetreuung durch den Verein „Integrative Wohnformen“, Hausmeister als Ansprechpartner vor Ort, Umzugshilfen sowie Vermittlung vielfältiger Unterstützungsangebote. Hinzu kommen Mobilitätsangebote wie eine Station für Car-, Bike- und Roller-Sharing. Auch beim Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit sind die Genossenschaften auf unterschiedlichen Wegen unterwegs, von denen die Nutzer profitieren. So nutzen sie Eisspeicherheiztechnik, Blockheizkraftwerke (BHKW), Holzpellettheizungen und Photovoltaikanlagen. Dabei zählt jedoch nicht nur der ökologische Aspekt, denn für viele Mitglieder ergeben sich insbesondere bei den BHKW auch Kostenvorteile. (schu) ■



Das vielseitige Quartierskonzept der Baugenossenschaft Neues Heim kommt allen Mietern zugute.

Vermieter aufgepasst!

19. November 2019, Bochum

Mangelnde Kreativität kann man Mietschuldnern nicht vorwerfen: Falsche Angaben in der Selbstauskunft, Namensschilder werden entfernt, Ummeldungen nicht oder verspätet vorgenommen. Bei Zahlungsunlust werden Mängel erfunden oder wöchentlich die Lebensabschnittsgefährten gewechselt, um Räumungsvollstreckungen zu erschweren. Sperrmüll gehört nie einem Hausbewohner und abgemeldete schrottreife Wohnmobile werden immer von Außerirdischen auf dem Gemeinschaftsparkplatz abgestellt. Hundebellen? Das kommt natürlich aus dem Fernseher und nicht aus der Wohnung! In diesem Seminar werden solche und weitere „Tricks“ vorgestellt und Lösungswege erörtert.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Mietrechtstag

25. November 2019, Berlin

Der BBA-Mietrechtstag findet inmitten einer gesellschafts- und wohnungspolitischen Debatte statt, wie sie dynamischer kaum sein kann. Ihr Zentrum ist das Wohnen für breite Gesellschaftsschichten und das ihm zugrundeliegende Mietrecht. Doch trotz aktueller Unsicherheiten und der hohen Emotionalität gilt es, den Überblick zu bewahren und souverän das Vermietungsgeschäft weiterzuführen – im Sinne des Unternehmenserfolgs und eines guten Miteinanders mit der Mieterschaft. Ob direkt aus dem Verband, der Kanzlei oder dem Gremium – tagesaktuell liefern die Fachexperten der BBA Fakten zum Wohn- und Mietenpaket der Bundesregierung, der Diskussion um das Grundsteuer-Reformgesetz und den Berliner Mietendeckel. Als „Klassiker“ werden natürlich auch alle relevanten Inhalte der jüngeren Rechtsprechung thematisiert. Im Fokus stehen dabei immer die mietrechtliche Praxis der Branche und die Ableitung möglichst konkreter Handlungsempfehlungen.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

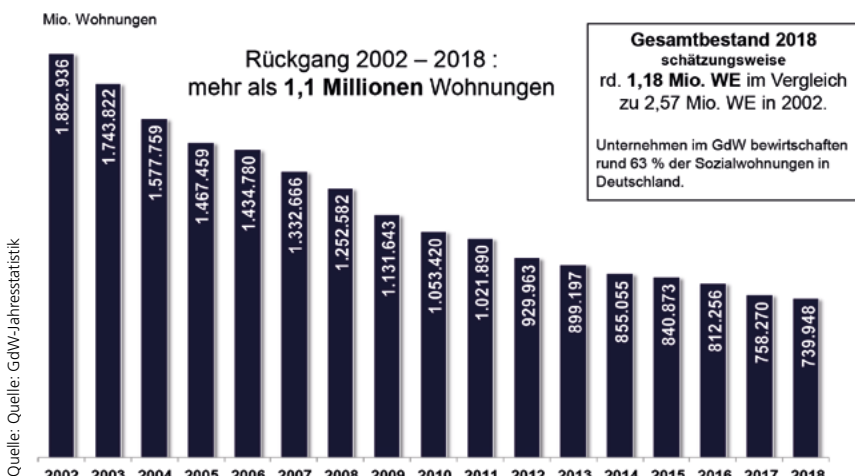
Ambulant betreute Wohngemeinschaften

25. November 2019, Hannover

Ambulant betreute Wohngemeinschaften ermöglichen auch Menschen mit hohem Pflegebedarf ein weitgehend selbstbestimmtes und sozial integriertes Leben. Das kleinteilige Pflegearrangement bietet einen guten Anknüpfungspunkt für die kommunale Daseinsvorsorge, da es gut mit anderen Infrastruktur- und Pflegeangeboten zu kombinieren ist. Inzwischen ist die Nachfrage nach Plätzen in den Wohngemeinschaften vielerorts größer als das Angebot. Doch unter welchen Bedingungen lassen sich Projekte erfolgreich initiieren und umsetzen beziehungsweise was sind die Stolpersteine und Gelingensfaktoren für die Etablierung ambulant betreuter WGs? Die Fortbildung zeigt, welche Erfolge möglich sind, wenn die Kommunen zusammen mit der Wohnungswirtschaft, den Pflegediensten und engagierten Angehörigen neue Wege gehen.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Lara Ghanem, Telefon: 0511/1265109, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

GRAFIK DER WOCHE

Immer weniger Sozialwohnungen

Infolge des mangelnden staatlichen Engagements bei Sozialwohnungen gibt es immer weniger Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW.

WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Lisa Zeislufft, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

14. November 2019, 15 – 18 Uhr

Tag der Wohnungswirtschaft – Die Heimat-Gestalter



Foto: Henning Schacht

Bundesbauminister Horst Seehofer

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW lädt am 14. November zur bedeutendsten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung 2019. In diesem Jahr setzt der GdW den Fokus auf die Stärkung des regionalen Ausgleichs und beschäftigt sich mit der Frage, wie die Wohnungswirtschaft intensiv bei der Gestaltung von Heimat jenseits der Metropolen helfen kann. Seit vielen Jahren arbeiten die Wohnungsunternehmen weit über ihr eigentliches Geschäftsfeld hinaus und engagieren sich für den Zusammenhalt in den Wohnquartieren – auch

außerhalb der Großstädte. Wohnungsunternehmen in der Stadt und auf dem Land stehen zahlreichen Herausforderungen gegenüber. Über

Antworten der Politik auf diese Herausforderungen sprechen unter anderem Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat **Horst Seehofer** und der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, **Oliver Wittke**. Durch das Programm führt Journalist und Autor **Hajo Schumacher**. (zeis) ■

Recht so

Fristgerechte Einreichung einer Anfechtungsklage

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm hat sich in einer aktuellen Entscheidung mit der in § 51 Absatz 1 Satz 2 Genossenschaftsgesetz (GenG) geregelten Frist zur Einreichung einer Anfechtungsklage gegen einen Beschluss der Generalversammlung befasst (Az.: 8 O 98/18). Im konkreten Fall griffen Mitglieder einer Genossenschaft Beschlüsse der Generalversammlung vom 26. Oktober 2017 an. Die Klageschrift ist laut Eingangsstempel beim Gericht am 23. November 2017 eingegangen. Da der Gerichtskostenvorschuss nicht eingezahlt worden war, wurde die Klageschrift jedoch zunächst nicht zugestellt. Die Kläger baten am 18. Januar 2018 um die Erteilung einer Rechnung für den Gerichtskostenvorschuss. Am 11. Januar 2018 wurden die Kläger aufgefordert, den Vorschuss einzuzahlen, der am 29. Januar 2018 beim Gericht eingegangen ist. Die Klage wurde daraufhin am 9. Februar 2018 zugestellt. Da die Klage innerhalb eines Monats hätte erhoben werden müssen, mithin bis zum 26. November 2017, die Klageschrift der Genossenschaft jedoch erst am 9. Februar 2018 zugestellt wurde, wurde die Anfechtungsklage mangels Fristwahrung abgewiesen. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Zur Wahrung der Monatsfrist hätte die Klage der Genossenschaft bis zum 26. November 2017 zugestellt werden müssen. Die Zustellung erfolgte jedoch unstrittig erst am 9. Februar 2018 und damit grundsätzlich zu spät. Im vorliegenden Fall stellte sich daher die Frage, ob § 167 Zivilprozessordnung (ZPO) zur Anwendung kommt. Danach tritt die Wirkung der Zustellung – ungeachtet der tatsächlichen späteren Zustellung – bereits mit Eingang der Klageschrift ein, wenn die Zustellung „demnächst“ erfolgt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erfolgt eine Zustellung „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO, wenn die dem Kläger zuzurechnende Verzögerung der Zustellung nicht mehr als 14 Tage beträgt. Diese Voraussetzung war jedoch im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Grundsätzlich darf ein Kläger zwar die Anforderung eines Gerichtskostenvorschusses abwarten, er darf jedoch nicht unbegrenzt lange untätig bleiben. Die Kläger haben demnach mit ihrer Bitte vom 10. Januar 2018 um Erteilung einer Rechnung für den Gerichtskostenvorschuss viel zu spät reagiert. Die vorliegende Entscheidung, die im Übrigen auch für das Aktien- und GmbH-Recht relevant ist, zeigt, dass einem Anfechtungskläger ein erhöhtes Maß an Sorgfalt obliegt, wenn zur Fristwahrung auf eine ‚demnächst‘ erfolgende Zustellung im Sinne von § 167 ZPO abgestellt werden soll. Jede Abweichung vom gewöhnlichen Lauf der Dinge muss für einen Anfechtungskläger Anlass zu Nachforschungen geben.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

6,7

Millionen Steuerpflichtige pendelten 2015 mehr als 20 Kilometer zur Arbeit. Davon gaben 5,8 Millionen beziehungsweise 86 Prozent in der Steuererklärung an, für mindestens einen Teil der Strecke das Auto zu nutzen. Die tatsächliche Zahl der Pendler, die mehr als 20 Kilometer zur Arbeit zurücklegten, war sogar noch höher. Denn steuerlich zusammenveranlagte Ehepaare und Personen in eingetragenen Lebenspartnerschaften werden als ein Steuerpflichtiger gezählt. Es kann aber vorkommen, dass beide Partner jeweils mehr als 20 Kilometer zur Arbeit fahren. Die 6,7 Millionen Steuerpflichtigen legten im Jahr 2015 nach eigenen Angaben insgesamt rund 26,8 Milliarden Kilometer über der 20 Kilometergrenze zurück. Die Bundesregierung plant laut der Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm 2030 Pendler mit langen Arbeitswegen durch eine Anhebung der Pendlerpauschale von 30 Cent auf 35 Cent ab dem 21. Kilometer zu entlasten. ■